

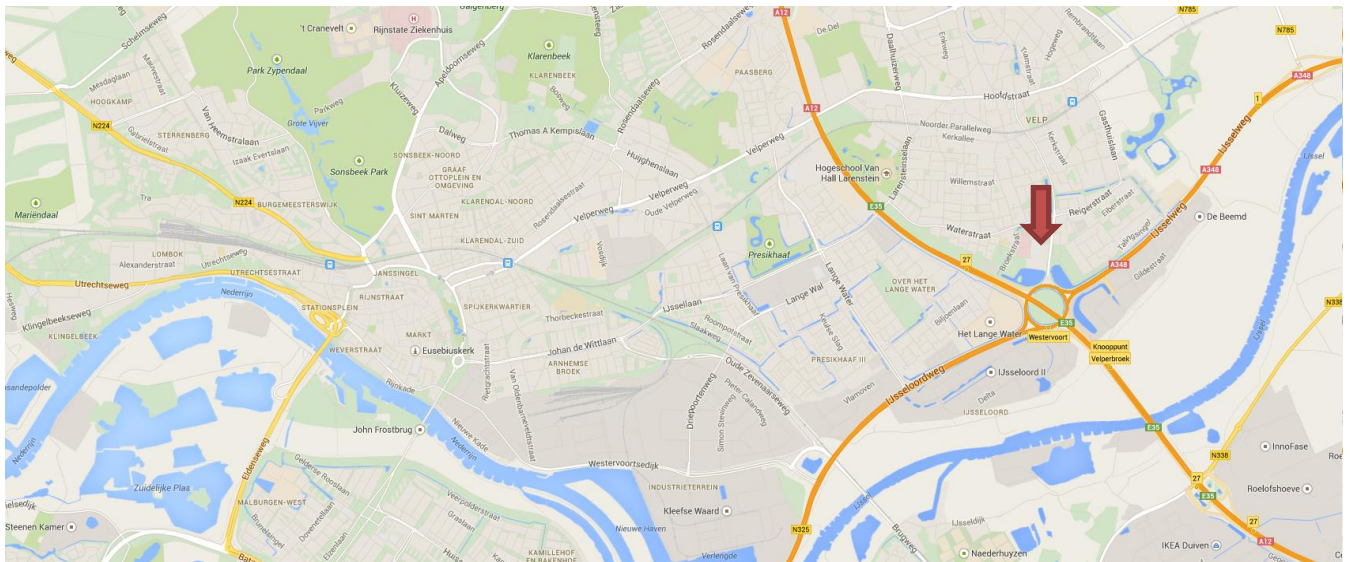
TE KOOP

Modern kantoorgebouw

WATERSTRAAT 11

VELP





Object

Het object aan de Waterstraat 11 komt begin 2015 beschikbaar in verband met de centralisatie van de kantooractiviteiten van Vivare. Het gebouw omvat 3.349 m² kantoorruimte, waarvan momenteel 350 m² verhuurd wordt aan Stichting Thuiszorg Midden-Gelderland en 348 m² aan Siza. Het object bestaat uit drie bouwdelen met twee centrale kernen met een lift, trappenhuis en toiletgroep. Het gebouw beschikt over ruime parkeergelegenheid voor en achter het gebouw. De kantoorruimte is modern en indeelbaar met units vanaf ca. 350 m².

Locatie

Het kantoorgebouw ligt aan de rand van Velp, wat door de A12 Rijksweg wordt afgescheiden van Arnhem. De Waterstraat 11 wordt aan de ene kant omgeven door een woonwijk en aan de andere kant bevinden zich een basisschool, een kinderdagverblijf en het ziekenhuis Rijnstate.

Bereikbaarheid

De locatie is zeer goed bereikbaar met eigen vervoer, gezien de ligging vlakbij de afrit van de A12 en de A348. En is op een aantal minuten rijden gelegen vanaf het centrum van Arnhem.

Voor de deur bevindt zich een halte van buslijnen 26, 27, 43 en 74, die een rechtstreekse verbinding bieden met Arnhem Centraal Station.

Oppervlakte gebouw

Verdieping	Omschrijving	Metrage (vvo)	Beschikbaarheid
<i>Bouwdeel A</i>			
Begane grond	Kantoorruimte	277,6 m ²	beschikbaar
1 ^e verdieping	Kantoorruimte	277,5 m ²	beschikbaar
2 ^e verdieping	Kantoorruimte	278,1 m ²	beschikbaar
<i>Bouwdeel B</i>			
Begane grond	Kantoorruimte	459,9 m ²	beschikbaar
1 ^e verdieping	Kantoorruimte	447,8 m ²	beschikbaar
2 ^e verdieping	Kantoorruimte	458,5 m ²	verhuurd
<i>Bouwdeel C</i>			
Begane grond	Kantoorruimte	361,3 m ²	beschikbaar
1 ^e verdieping	Kantoorruimte	359,1 m ²	beschikbaar
2 ^e verdieping	Kantoorruimte	359,8 m ²	verhuurd
TOTAAL		3.349 m ²	
Parkeren		105 parkeerplaatsen op eigen terrein	



Uitgangspunten

Verkoopprocedure

Onderhandse verkoop.

Data room

Alle beschikbare informatie met betrekking tot het gebouw kan aan geïnteresseerde partijen beschikbaar worden gesteld.

Koopsom

Vivare nodigt geïnteresseerde partijen uit tot het doen van een bieding.

Eigenaarslasten op jaarbasis

OZB:	€ 13.811
Riool:	€ 149
Water:	€ 699
Electra:	€ 6.400 (2012-2013)
Gas:	€ 21.736 (2012-2013)

Bouwjaar

1988.

Bestemmingsplan

De huidige bestemming is 'kantoren'.

Milieustatus

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, de rapportage is beschikbaar in de data room.

Beschikbaarheid voor gebruik

In overleg te bepalen, in ieder geval niet eerder dan 1 april 2015.

Opleveringsniveau

Het object wordt in de huidige staat danwel de alsdan verkerende staat opgeleverd. Dat wil zeggen alle aard- en nagelvaste onderdelen worden achtergelaten.

- Centrale entree met receptiebalie
- Twee ingangen met tourniquets
- Op de begane grond in twee bouwdelen pantry's, op de eerste verdieping in twee bouwdelen pantry's en op de tweede verdieping in alledrie pantry's aanwezig.
- Volledig uitgeruste serverruimte (computervloeren, aspiratie en detectiesysteem, koelinstallatie etc.)
- Per verdieping toiletgroepen
- Luchtbehandeling met topkoeling
- Priva gebouwbeheerssysteem
- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen
- Kabelgoten voorzien van CAT5 bekabeling en gedeeltelijk CAT6.
- Alarmsysteem met doormelding naar meldkamer
- LED vluchtwegroute aanduiding
- Toegangscontrole

Datum notarieel transport

In overleg door partijen vast te stellen.

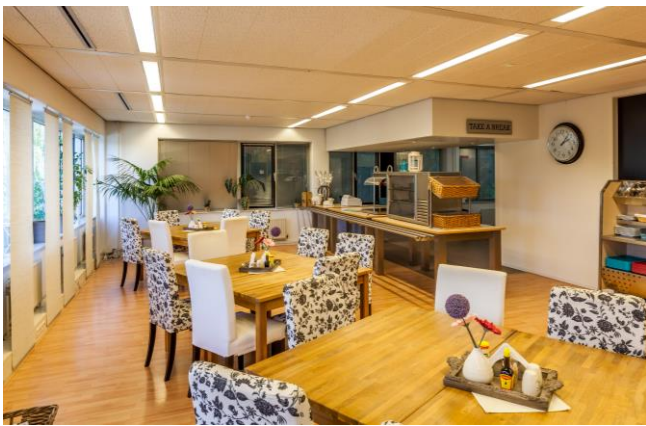
Overige zaken

- Koper en verkoper zullen niet opteren voor een BTW belaste levering. De levering zal op basis van 'kosten koper' plaatsvinden.
- Notaris in overleg door partijen vast te stellen.

Huurdersoverzicht

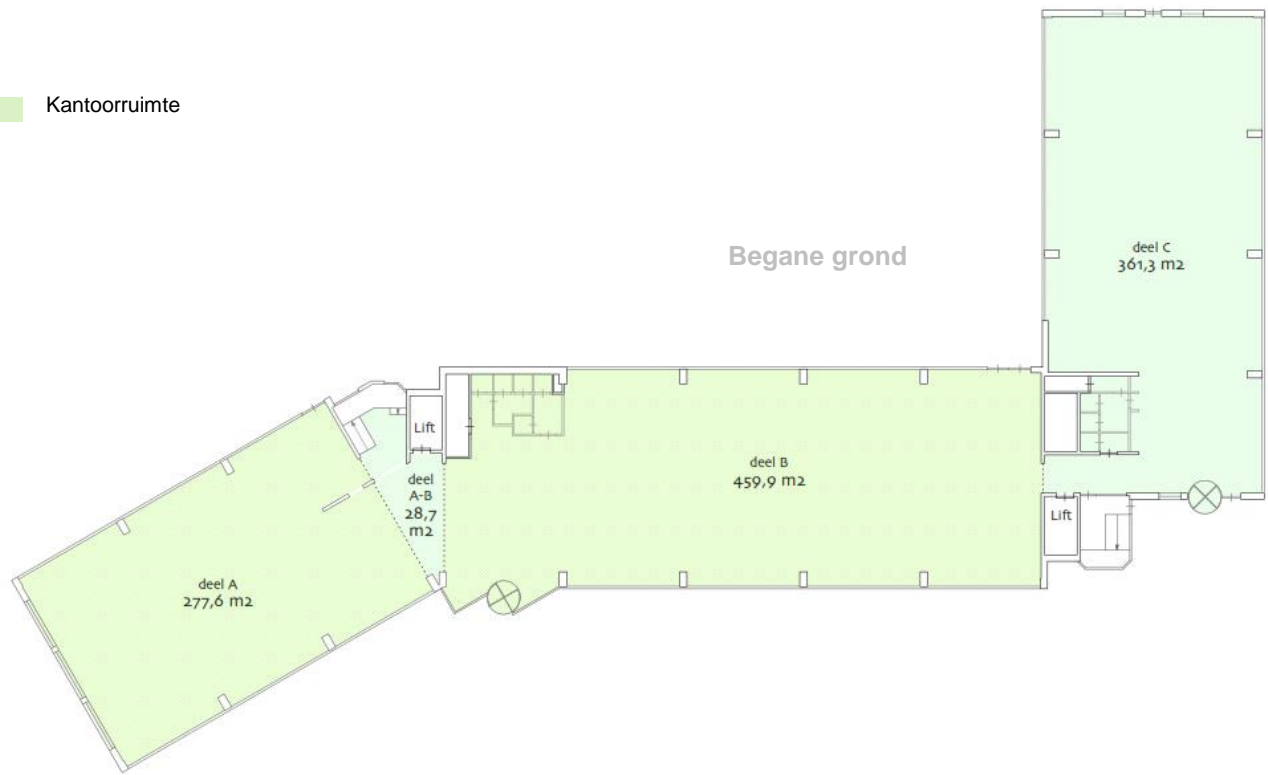
Het object wordt gedeeltelijk verhuurd opgeleverd. De 2^e verdieping van de middelste unit is verhuurd aan Stichting Thuiszorg Midden-Gelderland (ca. 350 m², datum einde huurcontract) en de 2^e verdieping van de rechter unit is verhuurd aan Siza (348 m²).

Foto's



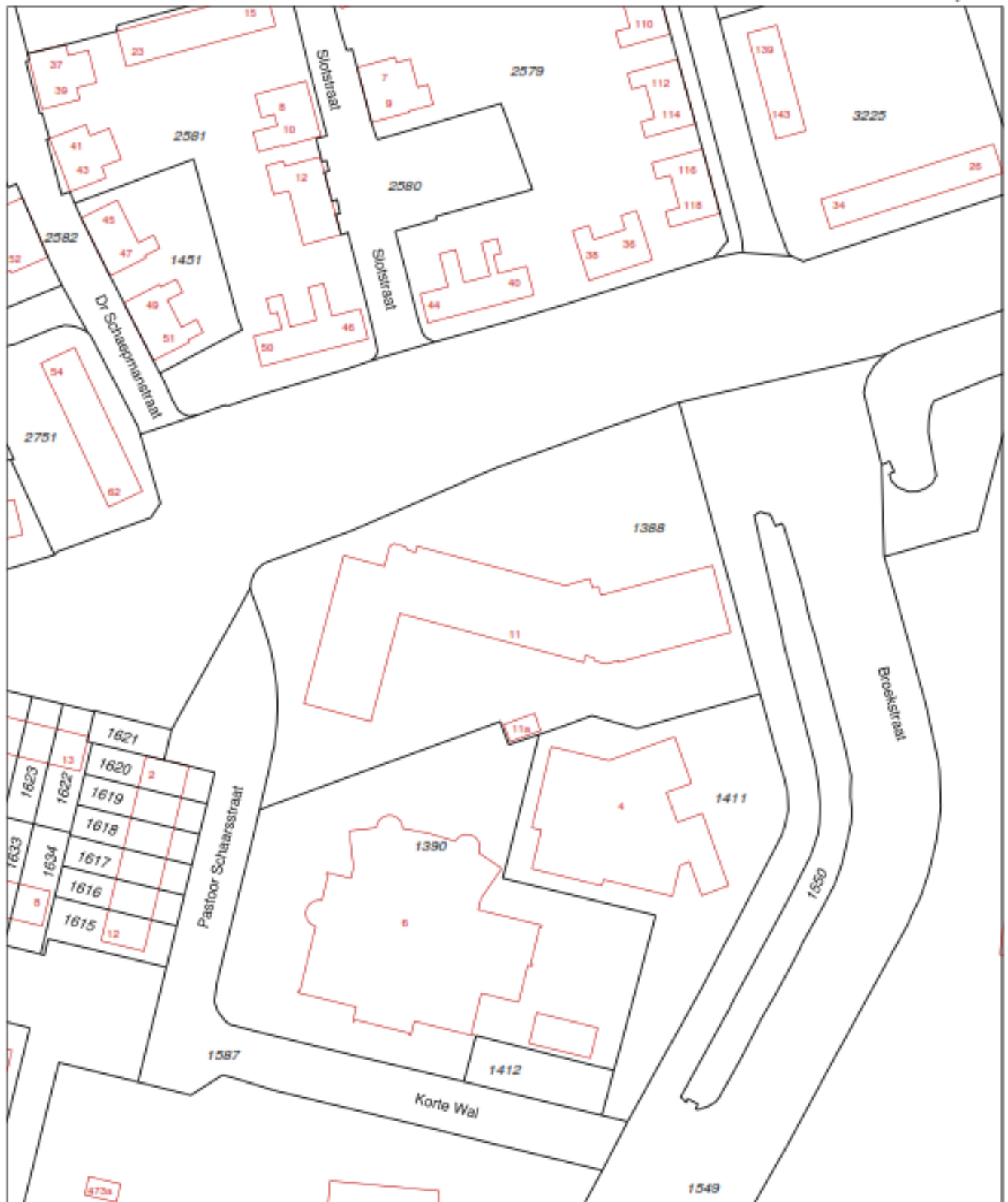
Plattegronden

■ Kantoorruimte



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	VELP (GLD)
Sectie	C
Nummer	1388
Grootte	44 a 35 ca



Marktinformatie Arnhem

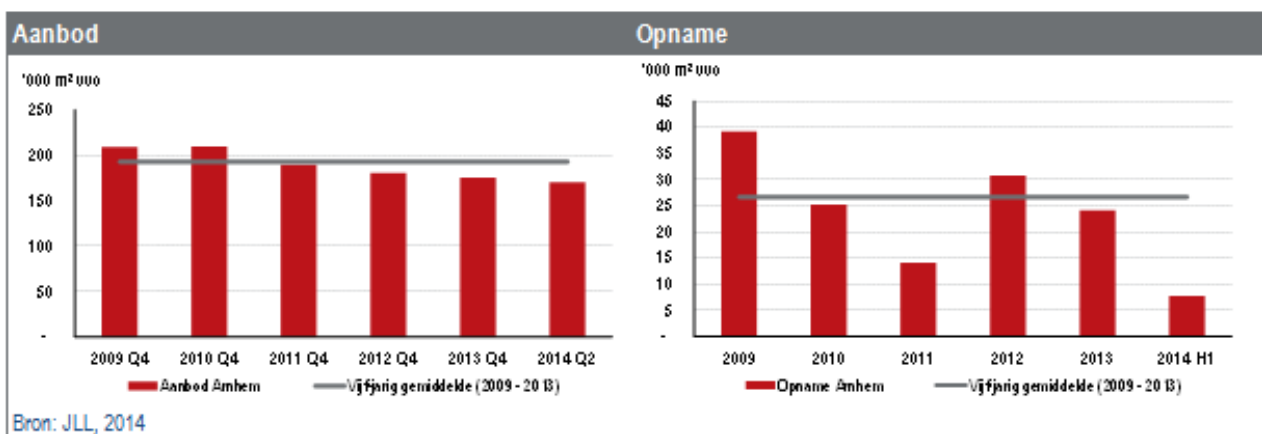
Voorraad

Arnhem is met een voorraad van 1.091.500 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo), de zesde kantorenmarkt van Nederland. De belangrijkste kantorenlocaties in Arnhem, gemeten naar de kantorenvorraad, zijn Centrum/Stationsgebied (424.900 m² vvo), Velperweg (177.900 m² vvo), Kronenburg/Vredenburg (122.700 m² vvo) en IJsseloord (120.100 m² vvo). Andere deellooties zijn Gelderse Poort (97.300 m² vvo) en Arnhems Buiten (61.500 m² vvo).

Aanbod

Het gemiddelde jaarlijkse aanbod in Arnhem in de periode 2009 - 2013 bedroeg circa 192.800 m² vvo. Aanvankelijk bleef het aanbodvolume relatief stabiel, van 209.100 m² vvo in 2009 naar 209.800 m² vvo in 2010. Vanaf 2010 zette een dalende trend in. Zo daalde het aanbodvolume van 189.600 m² vvo in 2011 naar 180.200 m² vvo in 2012. Deze daling van het aanbod kan deels verklaard worden door de onttrekking van 25.000 m² vvo kantooruimte in combinatie met een sterke opnamedynamiek. Ondanks een teruglopende opnamedynamiek daalt het aanbod in 2013 verder naar 175.300 m² vvo, hetgeen eveneens deels verklaard kan worden door de onttrekking van 15.500 m² vvo kantooruimte. Aan het eind van de eerste helft van 2014 bedraagt het aangeboden metrage kantoorvastgoed in Arnhem 170.000 m² vvo, dat correspondeert met een leegstandspercentage van 15,6%. Op deellootieniveau concentreert het aanbod zich voornamelijk op de deellooties Centrum/Stationsgebied, IJsseloord en Kronenburg/Vredenburg. Gezamenlijk nemen deze deellooties circa 69% van het totale aanbod in Arnhem voor hun rekening.

Figuur 1: Aanbod en opnameontwikkeling Arnhem (2009 – 2014 Q2, >500 m² vvo)



Plannen en oplevering

In de periode 2011 – 2014 Q2 is er in Arnhem 25.400 m² vvo opgeleverd, bestaande uit drie opleveringen. De twee transacties in 2011 hebben betrekking op de koop voor eigen gebruik van Businesspark IJsseloord 2 (2.700 m² vvo) in deellootie IJsseloord ten behoeve van SIDN en de oplevering van Bordelaise (1.8000 m² vvo) in deellootie Velperweg ten behoeve van Dirkzwager Advocaten. De derde transactie vond plaats in 2013 en had betrekking op de oplevering van Mariëndaal Center of Excellence (20.900 m² vvo) in Arnhems Buiten, ten behoeve van Tennet.

Arnhem heeft een harde planvoorraad van circa 54.800 m² vvo in de periode tot en met 2018. Het grootste deel van de plannen heeft betrekking op deellootie Centrum/Stationsgebied (77%). Daarnaast zit er in Arnhem nog circa 347.000 m² vvo aan zachte plannen in de pijplijn. De grootste plannen betreffen ontwikkelingen in deellootie Arnhems Buiten (ruim 130.000 m² vvo) en in IJsseloord (circa 100.000 m² vvo). De daadwerkelijke invulling en uitvoering van deze plannen is echter nog onzeker.

Tabel 1: Concurrerend aanbod Arnhem 2014 H2 (>5.000 m² vvo)

Sub location	Address	Building	Surface*	Rent**	Building year
IJsseloord	Meander 825	Focus Building	13.500	160	n/b
Kronenburg/Vredenburg	Groningensingel 51	De Dollard	12.000	n/b	1977
Arnhem Buiten	Utrechtseweg 310	B50	7.500	n/b	n/b
IJsseloord	Meander 901	Rivage	6.900	155	n/b
Centrum/Stationsgebied	Koningstraat 27	-	6.500	130	n/b
Centrum/Stationsgebied	Nieuwe Stationsstraat 10	Rijntoren	6.000	n/b	n/b
Kronenburg/Vredenburg	Kroonpark 10	Kroonbastion	6.000	130	2001
Velperweg	Tivolilaan 205	Kantoorgebouw 'De Enk'	5.200	n/b	1956

Opname

Het gemiddelde jaarlijkse opnamevolume in de periode 2009 - 2013 in Arnhem bedroeg circa 26.700 m² vvo. De opnamedynamiek daalde van 39.200 m² vvo in 2009 naar 25.200 m² vvo in 2010 en 14.000 m² vvo in 2011. In 2012 steeg de opnamedynamiek sterk naar 30.700 m² vvo.

Dit hoge opnamevolume wordt voornamelijk verklaard door de koop voor eigen gebruik door Dekra Certifications (9.000 m² vvo) in deellocatie IJsseloord en de huur van 6.300 m² vvo door The Office Operators in deellocatie Kronenburg/Vredenburg.

In 2013 werd er 24.100 m² vvo opgenomen. De grootste transacties hebben betrekking op de huur van 6.200 m² vvo in gebouw Ooyevaarsnest in deellocatie Gelderse Poort door het Openbaar Ministerie, de koop voor eigen gebruik van 3.500 m² vvo door Welman Zorggroep in deellocatie

Centrum/Stationsgebied en de huur van 2.800 m² vvo door Deloitte Real Estate Advisory in gebouw Maiandros in deellocatie IJsseloord. In het eerste half jaar van 2014 werd een opnamevolume van 7.800 m² vvo bereikt. De grootste transacties hebben betrekking op koop voor eigen gebruik van 3.400 m² vvo door Innova Database in deellocatie Velperweg, de huur van 1.100 m² vvo door Vestas Benelux in deellocatie IJsseloord en de huur van 1.000 m² vvo door Gazelle in kantoorgebouw House of Energy in deellocatie IJsseloord.

Huurprijsniveau

De tophuur van Arnhem bedraagt momenteel € 180,- per m² vvo per jaar en wordt gerealiseerd in deellocatie Centrum/Stationsgebied. De tophuur wordt gesteund door incentives. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs in Arnhem bedraagt momenteel circa € 127,- per m² vvo per jaar, exclusief incentives.

Tabel 4: Referentie transacties Arnhem 2013 H2 – 2014 H1 (>1.000 m² vvo)

Periode	Adres	Gebouw	Metrage*	Huur**	Huurder/Koper
2013 Q3	Rijksweg-West 2	Ooyevaarsnest	6.200	141	Openbaar Ministerie
2013 Q4	Weverstraat 16	-	3.500	n/b	Welman Zorggroep
2013 Q4	Groningensingel 1	Rijnpoort	2.500	132	Alliander N.V.
2013 Q4	Groningensingel 1	Rijnpoort	2.100	n/b	BASF (uitbreiding)
2013 Q4	Westervoortsedijk 76	IPKW	1.400	100	Liaander
2014 Q1	Velperweg 18	-	3.400	n/b	Innova Database
2014 Q1	Meander 651	House of Energy	1.000	n/b	Gazelle
2014 Q1	Weerdjesstraat 70	hoek Weerdjesstraat / Vossenstraat	1.000	125	De Onderwijsspecialisten
2014 Q2	Delta 85	-	1.100	91	Vestas Benelux

Over JLL

JLL is een professionele dienstverlener gespecialiseerd in vastgoed. In Nederland werken wij met ongeveer 175 professionals vanuit drie kantoren in Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven. Wereldwijd opereren wij in 75 verschillende landen. JLL is marktleider op het gebied van vastgoed- en corporate facility managementservices, met wereldwijd een vastgoedportefeuille van circa 3,0 miljard m².

Lokaal, regionaal en wereldwijd kunnen beleggers, kantoor- en bedrijfsruimte gebruikers, retailers en publieke partijen altijd rekenen op een professioneel vastgoedadvies. In een wereld waarin de wensen van klanten en de marktcondities voortdurend veranderen, stellen we teams van experts samen die een totaaloplossing bieden. Totaaloplossingen waarbij diensten en collega's elkaar versterken in het voordeel van onze relaties.

- Advies bij aan- en verhuur.
- Advies bij aan- en verkoop.
- Vastgoedmanagement.
- Taxaties.
- Projectmanagement bij nieuwbouw-, renovatie- en inrichtingsprojecten.
- Onderzoek- en advies op het gebied van ruimtebehoefte, vastgoed- en huisvestingsbeleid, portfolioanalyse, corporate real estate management, investeringsanalyse en duurzaamheid.



ISO 9001:2008

Iteke Jansma

Weena 270
3012 NJ ROTTERDAM

Tel. +31 10 4 110 440
iteke.jansma@eu.jll.com

David Hoekert

Strawinskylaan 3103
1077 ZX AMSTERDAM

Tel. +31 20 5 405 405
david.hoekert@eu.jll.com

Contactgegevens JLL

COPYRIGHT | DISCLAIMER

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2010. Alle rechten voorbehouden. Dit document en/of delen hiervan mogen op geen enkele wijze worden gereproduceerd of verzonden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Jones Lang LaSalle. Dit document is gebaseerd op materiaal waarvan Jones Lang LaSalle van mening is dat het betrouwbaar moet worden geacht. Hoewel Jones Lang LaSalle alles in het werk heeft gesteld om er voor te zorgen dat de informatie juist en accuraat is, kunnen feitelijke onjuistheden niet worden uitgesloten. Jones Lang LaSalle sluit dan ook elke aansprakelijkheid uit die mogelijk voortvloeit uit het gebruik van de in dit document opgenomen informatie. Mocht u enige onjuistheid constateren, dan zouden wij het op prijs stellen als wij hiervan op de hoogte worden gesteld zodat wij deze kunnen corrigeren.